



# 西半山豪宅潛力優厚

未懼政府出招抗跌力強 區內樓價今年看升10%

香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 去年11月政府出辣招打壓炒風，惟西半山傳統豪宅所受影響輕微，代理解釋指，西半山以用家為主，投資者以長線收租客居多，加上該區有港鐵概念支持，港島西區內有不少名校林立，投資潛力優厚，故抗跌力較強，再加上多幢舊樓陸續翻新或重建，西半山區貌勢將變天，預計農曆新年後交投將轉趨活躍，全年樓價並可望錄得約5%至10%的升幅。

香港置業西半山般含道分行營業經理廖頌聲表示，西半山發展較早，屬傳統豪宅區地段，目前正處於新舊交替的階段，由於傳統地位加上位置接近中環SOHO區，該區不乏外籍人士入住，佔比例高達7%，內地客比例則較少，只有不足3%。

廖頌聲指，內地客因為「要大要豪」，較鍾情九龍站等新晉豪宅區，而西半山豪宅樓齡一般較高，即使新盤推出，亦大部分被本地人士吸納，導致內地客數量偏低。

## 用家主導 比例高達近8成

提到政府去年底推出的打擊炒風措施，廖頌聲稱，對於西半山豪宅影響輕微，因為該區用家比例高達近8成，即使投資者亦以長線投資者為主，抗跌力「硬淨」。

然而，新措施對於該區成交仍有輕微影響，西半山12月二手豪宅成交只得約55宗，相比11月約110宗大幅回落。不過，廖頌聲指出，12月西半山有不少新盤推售，包括南豐旗下羅便臣道80號及太古蔚然，再加上受到聖誕節日氣氛拖累，若扣除這些因素，12月的交投表現已屬不俗。

## 舊樓翻新重建 區貌勢變天

提到西半山，不可不提去年鬧得沸沸揚揚的天匯，該盤曾錄得每呎7萬多元的天價成交；另外，該盤亦錄得多宗高價交易，呎價由3.78萬至4.09萬元不等，一定程度反映出西半山豪宅物業的「身價」。同時，該區一批豪宅舊樓，正進行翻新或重建，加上未來的港鐵概念，都為該區潛力增值。

廖頌聲預料，西半山樓價於首季可望保持平穩，而全年更可望上升5%至10%，而交投方面，目前業主與買家仍處拉鋸狀態，但相信新年後隨着政府新措施影響逐漸淡化，交投可望重拾升軌。

## 逾30年樓齡呎價最平約八千

他續說，西半山逾30年的舊豪宅，可說是區內的豪宅入門版，呎價約8,000至9,000元。而樓齡10多年的豪宅，則一般索價每方呎10,000元以上，並以雍景臺知名度較高，現時平均呎價約1.3至1.4萬元。另外，嘉兆臺呎價由1.1萬至1.3萬元，殷樺花園則由9,000至1萬元。

區內最具規模的豪宅則為西半山「邊陲」的寶翠園，物業提供2,213伙，位置接近薄扶林。利嘉閣區域經理柯遵標表示，寶翠園上月錄得8宗成交，料本月相若，目前平均呎價由1.1萬至1.3萬元不等。該盤樓齡9年，提供單位間隔多元化，由2至5房不等，面積由858至1,830呎，除會所設施外，更附設有西寶城商場，生活所需一應俱全，向來吸引家庭客及用家進駐。



■西半山以用家為主，投資者以長線收租客居多，加上該區有港鐵概念支持，抗跌力較強。 資料圖片

## 西半山最近二手豪宅成交

樓盤	面積(方呎)	成交價(元)	呎價(元)
嘉兆臺2座低層C室	1,295	1,640萬	12,664
寶翠園3座中低層F室	1,214	1,418萬	11,680
寶翠園5座中層C室	1,339	1,480萬	11,053
殷樺花園1座中層D室	1,106	1,268萬	11,465
柏道2號高層B室	1,240	1,350萬	10,887
瓊峰臺低層A室	1,735	1,480萬	8,530
金堅大廈低層D室	1,450	1,115萬	7,690

資料來源：中原、美聯 (香港文匯報記者顏倫樂製表)

■西半山區內最具規模的豪宅為寶翠園，共提供2,213伙，目前平均呎價由1.1萬至1.3萬元不等。  
香港文匯報記者 顏倫樂 攝



■殷樺花園中層D室新近以1,268萬元成交，平均呎價11,465元。  
香港文匯報記者 顏倫樂 攝

## 交通方便

## 西港島線3年後通車

**內地客看點** 香港文匯報訊 (記者 顏倫樂) 西半山發展歷史悠久，區內豪宅物業新舊混雜，由於地理位置接近金融核心區中環，未來又有港鐵貫穿等優勢，區內舊樓成為發展商目標，近年收購活動此起彼落，而部分已完成收購的舊樓物業，被包裝成新晉豪宅出售，均有理想銷情。

交通方面，去年7月起動工興建的西港島線，途經堅尼地城、香港大學及西營盤，於2014年正式通車。另外，該區亦有多條巴士線及小巴線來往西半山與中環核心區，相當方便。不少明星紅人亦鍾情西半山，其中包括藝人鍾欣桐、梁詠琪、薛家燕等。



■西半山區內名校林立，著名學府香港大學亦位處區內。 資料圖片

## 11小學校網

李陞小學	面積(方呎)	呎價(元)
聖嘉祿學校		
香港潮商學校		
聖安多尼學校		
新會商會學校		
般咸道官立小學		
嘉諾撒聖心學校		
聖公會基恩小學		
聖公會聖馬太小學		
聖公會聖彼得小學		
天主教總堂區學校		
英皇書院同學會小學		
聖公會呂明才紀念小學		
聖士提反女子中學附屬小學		

香港文匯報記者顏倫樂製表



風山水起  
區仲德

## 地靈灌注 西半山福力雄厚

西半山是位於香港西面的高尚住宅區，居於此是富有的象徵，由於鄰近中環銀行辦公室商業中心區，交通方便，為港島區傳統豪宅地段，區內新舊豪宅屋苑樓盤俱備。

太平山三脈鼎足落穴，西環地靈是其中之一，因位置問題，開發時間最早，但地靈不及中環、灣仔、銅鑼灣，且為這些地方的水口山，地靈較輕。不過，水口山也有結穴，況且香港是中國南幹龍的盡頭結穴，地靈全部灌注港島，福力雄厚。所以，西環雖是水口山，只要明堂寬平，山水回環，也可發福。

## 寶翠園利工作發展順暢

區內要數寶翠園較具規模，該盤位於香港薄扶林道，鄰近香港大學，建於20層樓高的平台上，3、4樓的單位已有開揚景觀，位置

另外，干德道慧闇閣地勢較高，大部分單位可眺望中上環都會景色，為區內樓齡較輕且設泳池的屋苑。該屋苑有兩個入口，易財來財去，求財較難聚。屋苑自中環半山行人自動扶梯可直達大堂，居高臨下，並望維港景，可求取外洋財富，對投資及投機人士有利，屬利財利事業名望的屋苑。

## 羅便臣道80號助添貴氣

西半山羅便臣道80號處於半山尊貴地段，俯瞰鯉魚門至青馬大橋維港全景，有利遠洋求財或外地作投資人士者入住。四周環境清幽，倚山面海，氣勢雄偉。而另一屋苑輝煌豪園坐落在西摩道3號，前臨維港，景觀壯闊，背山為太平山，富穴福地，利發財，能增添貴氣，名利兩得。



按揭熱線  
劉圓圓  
經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 通脹年買樓為資產增值

人民幣存在升值壓力，消費及食品價格不斷上升，鑑於中港兩地經濟互融，香港亦不能獨善其身，高通脹問題將直接影響民生，各階層人士均積極尋找抵禦通脹的良方。

## 實質按息連續10個月負數

根據經絡按息 (M-Rate) 顯示，上月錄得0.917%，連續4個月處於1%以下水平，可見本港按揭口目前持續低企，扣除通脹因素後，實質按息仍處於負數，最新「經絡實質按息」顯示按揭利率約負2%。從經絡實質按息 (即以經絡按息減去本港通脹率) 可見，本港於去年2月至11月份，實質按息連續10個月出現負數 (即「負按揭利率」)，遠超過08年1月後連續8個月負按揭利率的時期；若通脹加劇，相信「買磚頭增值」概念將在2011年負按揭利率時代延續。

## 各區豪宅成交

### 海逸豪園相連戶3700萬易手

香港文匯報訊 中原王淑儀表示，紅磡海逸豪園16座高層A、B室，面積2,941呎，5房連3套房間隔，望全海景，可眺望未來九龍城郵輪碼頭景至灣仔繁華都市景，新近連車位以3,700萬元易手，折合呎價12,581元。買家為一名同區換樓客，單位將作自住用途。原業主於2003年11月以1,237萬元購入上址，持貨7年，現帳面大幅獲利2,463萬元離場，期間單位升值近2倍。

### 名門海景戶平均呎價近萬五

香港文匯報訊 港置賴劍浩表示，大坑名門2座中層A室，建築面積約1,918呎，4房連1套間隔，望維港海景，新近以2,868萬元成交，平均呎價約14,953元。原業主於05年7月以約2,781萬元1手購入上址，現帳面獲利約87萬元，期間物業升值約3.1%。

### 賽西湖大廈十四年升值11倍

香港文匯報訊 美聯胡宗樂表示，北角半山賽西湖大廈11座低層C室單位，面積約1,260呎，3房連套設計，望園景及泳池景，並連多用途房及車位，新近錄得成交。買家為外區換樓客，睇樓約半年，因見單位間隔實用，故斥資以約1,538萬元購入作自住之用，折合呎價約12,206元。原業主1986年10月以約129萬元購入上址，現帳面獲利約1,409萬元，期間物業升值約10.9倍。

### 天璽3房連套房3000萬成交

香港文匯報訊 中原吳焯誠表示，九龍站天璽月鑽璽中層C室，面積1,370呎，為3房連套房間隔，望全海景，最近成功以3,000萬元成交，折合平均呎價21,898元。原業主於09年3月以1,960萬元購入上址，持貨1年9個月，現帳面大幅獲利1,040萬元離場，期間單位升值53%。

### 外區客1738萬買一號銀海

香港文匯報訊 中原王秉義表示，奧運站一號銀海6座高層B室，面積約1,230呎，屬3房連套房間隔，望全海景，最近成功以1,738萬元沽出，折合平均呎價14,130元。新買家為外區客，單位將作新居之用。原業主於07年12月以1,426.8萬元購入上址，持貨3年，現帳面大幅獲利311.2萬元離場，期間單位升值22%。

### 海天峰業主持貨7年賺兩倍

香港文匯報訊 利嘉閣莊桂玲表示，北角半山海天峰高層單位，最新成交呎價高近17萬元。該成交單位為1座高層B室，外望維港煙花景，建築面積1,363方呎，成交價2,320萬元，折合呎價16,996元。原業主在03年樓市低潮期以757萬元買入止址，持貨7年後將之易手，現帳面大幅獲利1,563萬元離場，折算賺約兩倍。

### 樂濤居三年半獲利約680萬

香港文匯報訊 美聯梁健華表示，西貢竹祥路100號樂濤居雙號屋，面積約2,443呎，坐擁西貢海景，成交價約2,230萬元，每呎約9,128元。由於該屋苑放盤少，加上景觀吸引，買家入市將作換樓之用。原業主於07年5月以約1,550萬元購入上址，現帳面獲利約680萬元，期間物業升值約44%。

■香港文匯報記者 顏倫樂

## 各區其他豪宅成交

樓盤	面積(方呎)	呎價(元)
跑馬地比華利山A座高層	1,972	16,937
北角半山賽西湖大廈3座極高層	1,260	15,079
北角半山天寶大廈A座高層	1,280	13,813
北角半山廷峰2座極高層	1,118	12,191
北角半山雅景臺高層	1,277	11,198
九龍站擎天半島6座低層	1,016	11,073
九龍站漾日居1座低層	1,168	11,130
紅磡海名軒3座高層	2,156	15,770
紅磡半島豪庭1座中層	1,322	9,834
紅磡海逸豪園16座中層	1,163	8,255

香港文匯報記者 顏